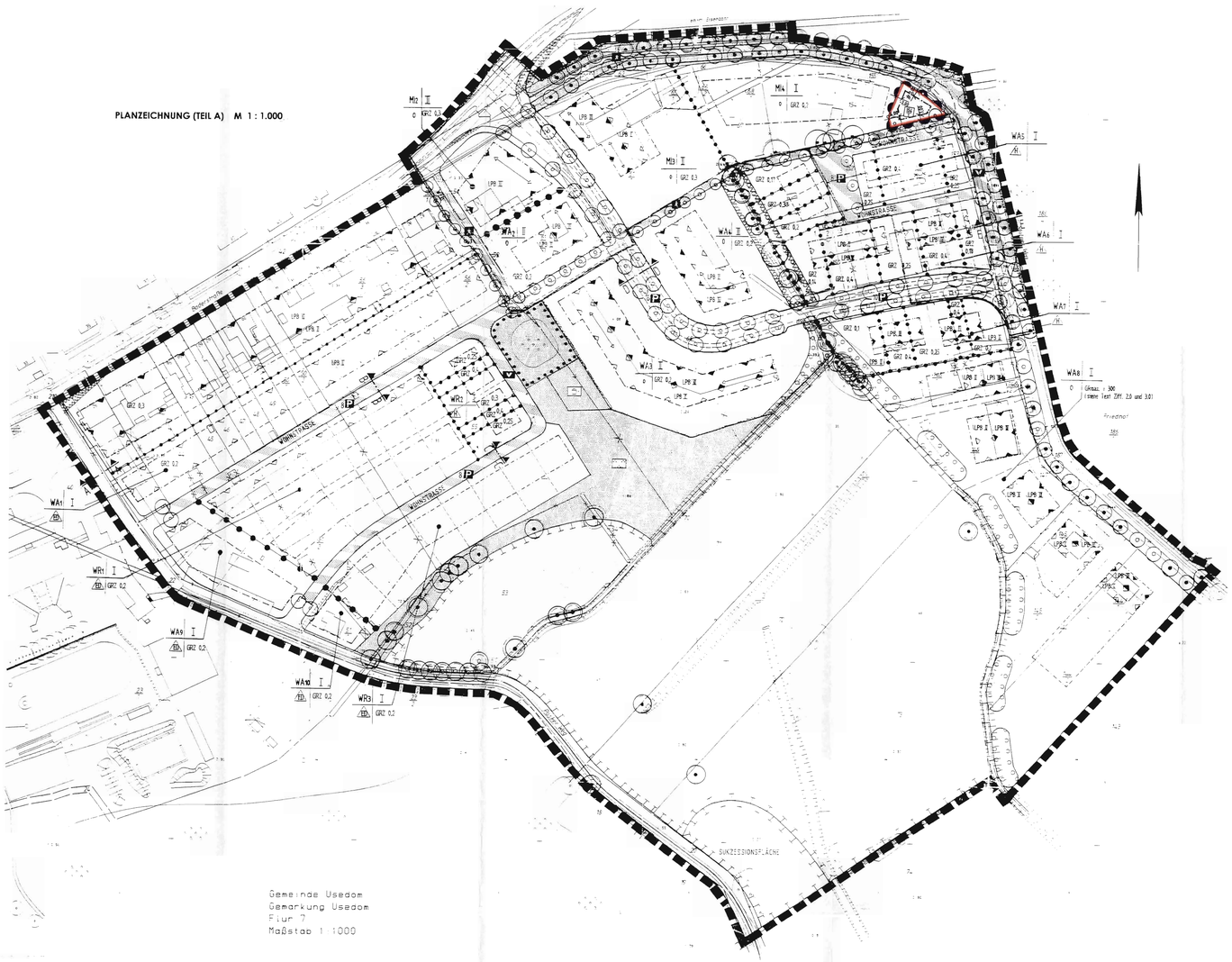
Satzung der Stadt Usedom über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“

Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1: Flurstück 154/1 der Flur 7, Gemarkung Usedom

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64, S. 3316), sowie nach § 86 der Landesbauordnung M.-V (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt M-V 2006, Nr. 5 S. 102 ff.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Usedom vom 12.02.2007 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ für das Flurstück 154/1 der Flur 7, Gemarkung Usedom, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A.) und dem Text (Teil B) erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000



Gemeinde Usedom
Gemarkung Usedom
Flur 7
Maßstab 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Usedom vom 28.11.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 19.12. 2006.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPlG in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 beteiligt worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.12. 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung Usedom hat am 28.11.2006 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister

Die Entwürfe der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.01.2007 bis zum 09.02.2007 während folgender Zeiten:

montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr und
donnerstags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 18.00 Uhr und
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt“ am 19.12.2006 bekanntgemacht worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister
Die Stadtvertretung Usedom hat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.02.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.02.2007 von der Stadtvertretung Usedom als Satzung beschlossen. Die Begründung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ wurde mit Beschluss der Stadtvertretung Usedom vom 12.02. 2007 gebilligt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 13.02.2007 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1.000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Ostseebad Zinnowitz (Mecklenburg /Vorpommern), den 13.02.2007

Öffentlich bestellter Vermesser

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Siedlung am Hain“ sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im „Usedomer Amtsblatt am 13.02. 2007 - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachungsfrist ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung M - V vom 13.01.1998 (GVOBl. M - V _ S. 30.) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 14.2.2007 in Kraft getreten.

Stadt Usedom (Mecklenburg/Vorpommern), den 13.2.07

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 1 mit den Zusätzen und Änderungen der 1., 2., 4. und 5. Änderung

1.0 Für die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzten Mischgebiete werden gemäß § 1(5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6(2) 4., 7., 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Gemäß § 1(6) BauNVO werden die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich genutzter Flächen)nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 8 wird gemäß § 9(1) 3 BauGB eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m² festgesetzt. Die Grundfläche der hochbaulichen Anlagen darf maximal 300 m² pro Baugrundstück betragen.

3.0 Werden rückliegende Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 8 in der 2. Reihe über sogenannte Pfeifenstiele erschlossen, muß auf dem jeweiligen Baugrundstück ein zusätzlicher Stellplatz zu den notwendigen Stellplätzen angelegt werden (§ 9(1) 4 BauGB).

4.1 Für Baugrundstücke, auf denen Mehrfamilienhäuser errichtet werden, wird gemäß § 19(4) 3 BauNVO festgesetzt, daß von § 19(4) 2 BauNVO abweichend die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Gemeinschaftsstellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 100 v.H. überschritten werden darf.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sowie den Mischgebieten MI 2, MI 3 und MI 4, ist innerhalb gemeinschaftlich genutzter Stellplatzflächen pro 4 Gemeinschaftsstellplätzen 1 Baum zu pflanzen (§ 9(1) 25a BauGB).

5.0 Für die Reinen Wohngebiete WR 1 und WR 3 wird gemäß § 9(1) 3 BauGB aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für die Wohnbaugrundstücke ein Höchstmaß von 1000 m² festgesetzt.

Zusatz gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
Für das Reine Wohngebiet WR 2 wird eine Grundstücksgröße von 700 m² als Mindestmass festgesetzt

Zusatz gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
Für die auf den Flurstücken 152/4 und 150/1 vorhandene Lagerhalle wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
Zu den Flurstücken 152/3 und 152/5 wird eine Grenzbebauung zugelassen.
Zu den übrigen Grundstücksgrenzen sind die erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

Zusätze gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
GA.
Auf den auf den Flurstücken 152/1, 152/3 und 153 mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung „Insel Usedom“ zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.
G.F.L.
Auf den auf dem Flurstück 150/1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Eigentümers der Flurstücke 152/4 und 150/1 sowie der Trägr der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet und keine Gehölze angepflanzt werden.

6.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB)

6.1 Es sind nur geneigte Dächer mit 30° - 45° Dachneigung zugelassen. Hartdächer sind in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zu gestalten.

Zusatz gemäß der 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1:
Für das Reine Wohngebiet WR 2 und für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird ausschließlich harte Bedachung gemäß § 31 Abs. 1 LBauO M-V zugelassen.

6.2 Nebengebäude haben sich in Dachform, Dacheindeckung und Gestaltung der Außenwände den Hauptgebäuden anzupassen. Ausgenommen sind Garagen und Carports, die mit einem Flachdach ausgebildet werden dürfen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

6.3 Die Außenwände sind als Sichtmauerwerk, verputzt oder als konstruktives Fachwerk zu gestalten. Teilflächen bis zu einem Drittel der Gesamtfassaden-Fläche können mit Holz oder Blech gestaltet werden. Anbauten, wie Wintergärten dürfen vollverglast ausgeführt werden und eine Dachneigung von bis zu 15° haben.

6.4 Die Firsthöhe der eingeschossigen Gebäude darf maximal 8,50 m über dem vorhandenen durchschnittlichen Geländeniveau des jeweiligen Baugrundstücks liegen.

7.0 Grünfestsetzungen

7.1 Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der öffentlichen Grünflächen und innerhalb der Flächen mit der Bindung für Bepflanzung, ist gemäß § 9(1) 25b BauGB dauernd zu erhalten und bei eventuellem Abgang mit heimischen Laubgehölzen nachzupflanzen.

7.2 Die gemäß § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 30 % Bäumen und maximal 70 % Sträuchern standortgerechter, heimischer Laubgehölzarten, in einer Pflanzdichte von einer Pflanze pro 1,5 m² zu bepflanzen.

7.3 Für die gemäß § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Straßenbäume (parallel zur Fahrbahn) in den öffentlichen Verkehrsflächen sind Linden, "Tilia cordata", Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang in 1,20 m Höhe, zu verwenden.

7.4 Innerhalb befestigter, versiegelter Flächen sind Einzelbäume mit luft- und wasserdurchlässigen Baumscheiben von mindestens 8 m² zu versehen (§ 9(1) 20 BauGB).

7.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung aller Abwassereinleitungen und Ausbaggerung des Fäkalienschlammes aus den Gräben
- Erhöhung der Grabensohlen auf mindestens 0,40 m unter Flur
- extensive Beweidung, alternativ kann eine Mahd pro Jahr im August/September mit anschließender Beräumung des Mähgutes erfolgen

- jegliche Düngung der Flächen ist untersagt

7.6 Für die in der Planzeichnung parallel zum Pasker Weg innerhalb der Maßnahmenflächen festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind Kopfweiden als Ersatz für die auseinanderbrechenden Weiden zu pflanzen.

7.7 Als Einfriedungen privater Grundstücksflächen gegenüber öffentlicher Flächen sind nur lebende Hecken, auch mit eingegrünten Maschendrahtzaun, handwerklich gestaltete Metallzäune und Holzlattenzäune mit senkrechten Latten von max. 4,0 bis 6,0 cm Stärke oder Kalbrundlatten mit max. 6,0 cm Durchmesser zulässig. Hecken sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Als Gehölzarten sind Liguster, Hainbuche, Spiraea und Buche erlaubt.

7.8 Als Begrenzung der rückwärtigen Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin dürfen nur einheimische, standortangepaßte Gehölze als geschnittene oder freiwachsende Hecke verwendet werden. Zäune sind nur innerhalb von Bepflanzungen zulässig(§ 9 (1) 25a BauGB).

7.9 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten, in denen nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind, sind mit mindestens einem heimischen Hochstamm: Laubbaum(z.B. Crataegus oxyacat Paul's Scarlet,Sorbus aucuparia)und einheimische Sträucher zu bepflanzen(§ 9 (1)25a BauGB)

8.0 Innerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen nach § 9(1) 10 BauGB, ist eine Bepflanzung und Einfriedung von mehr als 0,70 m Höhe über dem Straßenniveau unzulässig.

9.0 Lärmtechnische Festsetzungen

Für die zu den Verkehrsstraßen ausgerichteten Gebäudefronten, die innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) nach § 9(1) 24 BauGB festgesetzten Flächen des Lärmpegelbereiches (LPB) III sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Nov. 1989) erforderlich.

- erf. R'w res. = 40 dB für Außenwände und Dächer von Wohnhäusern
- erf. R'w res. = 35 dB für Fenster und Türen in Wohnungen

9.1 Fenster von Schlafräumen sind zu Gebäudefronten hin zu orientieren, für die keine Lärmpegelbereiche festgesetzt sind. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II und III liegen und zu den Verkehrsstraßen ausgerichtet sind, müssen die Schlafräume mit schallgedämpften Lüftungen versehen werden. Das erforderliche resultierende Schalldämmaß (erf. R'w, res.) unter Berücksichtigung der schallgedämpften Lüftungen beträgt:

- erf. R'w res. = 30 dB im Lärmpegelbereich II
- erf. R'w res. = 35 dB im Lärmpegelbereich III

9.2 Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (11/89) zu führen. Dabei sind die Korrekturwerte der Tabelle 9 der DIN 4109 zu berücksichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90
für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
MI	Mischgebiet	§6	BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		**§ 9 (1) 1**	**BauGB**
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19	BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20	BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		**§ 9 (1) 2**	**BauGB**
o	offene Bauweise	§ 22 (2)	BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 (3)	BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		**§ 9 (1) 25**	**BauGB**
	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25 a	BauGB
	Anpflanzen: Bäume		

II. Darstellungen ohne Normcharakter

154/1	Flurstücksnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
3,00	Maßangaben in Meter	

NACHRICHTLICH
ZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV90
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1

	Art der baulichen Nutzung	**§ 9(1)1 BauGB**
WR	**Reine Wohngebiete**	**§ 3 BauNVO**
WA	**Allgemeine Wohngebiete**	**§ 4 BauNVO**
MI	**Mischgebiete**	**§ 6 BauNVO**
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9(1)1 BauGB**
z.B. WR3	**Nummerierung der Baugebiete**	
z.B. GRZ 0,2	**Grundflächenzahl**	**§ 16 BauNVO**
z.B. II	**Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**	**§ 16 BauNVO**
GR	Grundfläche	§ 16 BauNVO
	Bauweise, Baulinie, Baugrenze	**§ 9(1)2 BauGB**
o	**Offene Bauweise**	**§ 22 BauNVO**
H	**Nur Hausgruppen zulässig**	**§ 22 BauNVO**
ED	**Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**	**§ 22 BauNVO**
	Baulinie	**§ 23 BauNVO**
	Baugrenze	**§ 23 BauNVO**
	Baulinie/Baugrenze	
	Stellung der baulichen Anlage, Hauptfirstrichtung	
	Verkehrsflächen	**§ 9(1)11 BauGB**
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wohnstraße, Rad- und Gehweg	
P	**Öffentliche Parkplätze**	
R	Rad- und Gehweg	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Flächen für die Beseitigung fester Abfallstoffe	**§ 9(1) 4 BauGB**
M	**Mülltonnenstellplatz**	
	Öffentliche Grünflächen	**§ 9(1)15 BauGB**
	Parkanlage	
	Kinderspielplatz	
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	**§ 9(1) 20 BauGB**
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	**§ 9(1)25a BauGB**
	Bäume anzupflanzen	**§ 9(1)25a BauGB**
	Flächen mit der Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern	**§ 9(1)25b BauGB**
	Bäume zu erhalten	**§ 9(1)25b BauGB**
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, mit Angabe der Nutzungsberechtigten	§ 9 (1)21 BauGB
LPB I LPB II	**Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallimmission) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** LPB = Lärmpegelbereich (siehe Text Teil B Ziff. 9.0-9.2)	**§ 9(1)24 BauGB**
	Flächen die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind	**§ 9(1)10 BauGB**
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	**§ 9(7) BauGB**
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung	**§ 16(5) BauNVO**
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung	**§ 1(4) BauNVO**

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

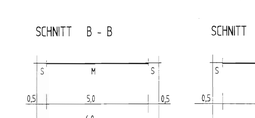
- **Vorhandene Gebäude**
- **Künftig forfallende Gebäude**
- **Vorhandene Flurstücksgrenzen**
- **Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen**
- **Flurstücksbezeichnung**
- **Vorgesehene Grundstücksgrenzen**
- **Sichtdreiecke**
- **Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahn, Verkehrsgrün, Rad- und Gehweg**
- **Vorhandene Gräben**
- **Alle Maße sind in Meter angegeben**

Nutzungsschablone für Angabe der Art und des Masses der Nutzung eines Baugebietes

NACHRICHTLICH
STRASSENQUERSCHNITTE

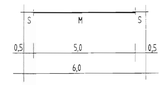
für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 einschließlich der Änderung gemäß Planänderung Nr. 4

SCHNITT A - A

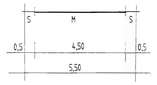


F = FAHRBAHN
M = MISCHFLÄCHE
R + G = RAD- UND GEHWEG
S = SCHUTZSTREIFEN
GRÜN = GRÜNFLÄCHE
P = PARKFLÄCHE

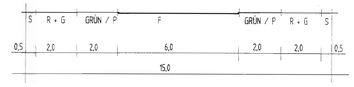
SCHNITT B - B



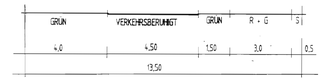
SCHNITT C - C



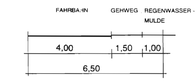
SCHNITT D - D



SCHNITT E - E



SCHNITT F - F

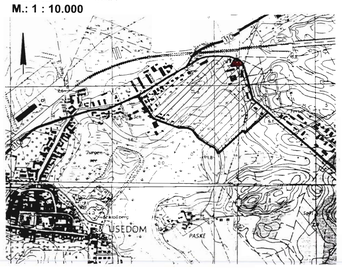


STANDORTANGABEN

Land	Mecklenburg - Vorpommern
Landkreis	Ostvorpommern
Stadt	Usedom
Gemarkung	Usedom
Flur	7
Flurstück	154/1 (MI 4)

ÜBERSICHTSPLAN

M.: 1 : 10.000



Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1

Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Satzungsfassung	02- 2007	Schulz	Lange	Maßstab: 1 : 1.000
Entwurfsfassung	11-2006	Schulz	Lange	UPEG
Planungsphase	Datum	Gezeichnet	Bearbeitet	

Projekt: Projekt-Nr.:
Satzung der Stadt Usedom über die
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Siedlung am Hain"
Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
Flurstück 154/1 der Flur 7, Gemarkung Usedom

Auftraggeber: Frau Astrid Dombrowski und Herr Gunter Diebitsch
Lindenstraße 2a, 17419 Zirchow

Planung: UPEG USEDOM Projektentwicklungsges. mbH
Strandstrasse 1g, 17449 Trassenheide
Tel.(038371)260-0, Fax(038371)26026